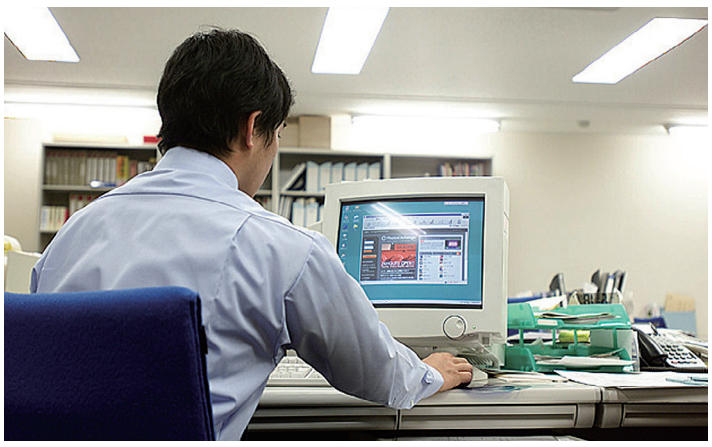
不動産の売買取引に「ＩＴ重説」の本格運用が開始

９月のデジタル庁創設で大きく変革

不動産の売買取引において、テレビ会議等のＩＴを活用したオンラインによる重要事項説明（ＩＴ重説）の本格運用が開始されます。デジタル庁創設とともに、国の情報システムが一気に進みそうです。



準備期間を経て賃貸取引に続き、売買取引にも「ＩＴ重説」が開始されました

すでに平成29年10月より、賃貸取引においてＩＴ重説の本格運用が開始されていますが、今回新たに売買取引においてもＩＴ重説の本格運用がこの３月30日から開始されたものです。

これでＩＴ重説が認められている不動産取引は、賃貸契約及び売買契約の取引です。宅地または建物の取引の売買、交換もしくは売買の代理または媒介、賃借の代理または媒介について、ＩＴ重説を行うことができます。

ＩＴ重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のＩＴを活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うものです。

当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介がマニュアル化されています。

売買取引においてＩＴ重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されています。

「デジタル改革関連法案」で賃貸住宅市場も変革進む

なお、ＩＴ重説の本格運用の開始に当たり、売買取引に係るＩＴ重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にＩＴ重説を実施するためのマニュアルが作成されました。

今年９月にデジタル庁が創設され、デジタル社会の形成を図るデジタル改革関連法案が施行されるのを控え、不動産・賃貸住宅市場にも変革の足音が大きくなってきました。

「デジタル改革関連法案」では、宅地建物取引業法の一部改正、借地借家法の一部改正、建物の区分所有等に関する法律の一部改正などを含み、押印を求める各種手続きについてその押印を不要とするとともに、書面の交付等を求める手続きについて電磁的方法により行うことが可能、としています。また、建物の賃借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされた時は、その契約は、書面によってされたものとみなすとしています。

ＩＴ重説のメリット

①遠方の顧客に移動等の負担をかけずに重説を実施できる
②重説実施の日程調整の幅が広がる
③顧客がリラックスして説明を受けられる
④契約者本人の来店が難しい場合でも直接説明ができる

※出典：「ITを活用した重要事項説明実施マニュアル」(国土交通省)

賃貸経営ワンポイントアドバイス

日常の清掃作業が物件の美観を保ちます
管理形態でご負担の内容が違ってきます

清掃に力を入れ、できるだけ長く建物の新しさを維持

賃貸経営に役立ち、たいした負担がかからず、直ぐにもできることに日々の「清掃」があります。新築の建物も、時間の経過とともに古くなっていきますが、たとえ古くなっても古さをもなります。

新築は競争に強く、人気が高いことはよく知られています。ですから、できるだけ長く建物の新しさを維持することが求められるのです。

建物は時間の経過とともに古くなっていくことは、ある面仕方のないことです。とくに賃貸住宅は入退去が繰り返されるために、どうしても傷みが速く、それに比例して老朽化も加速されます。そこで、清掃に力を入れて汚れを防ぎ、美観を保つ重要性が増してきます。つまり、建物が古くなることで美観が損なわれ、競争力を失い、家賃の下落を招くのを防ぎ、賃料の下落を清掃によって少しでもカバーすることです。

ところで清掃には、特殊な薬品や電動ブラシの機械を使った本格的な作業もありますが、基本は敷地内、建物周辺のゴミを拾い、草を引き、ぞうきんで汚れを拭き取る。こうした日常の基本的な清掃作業で、物件の美観は保たれます。

また、清掃は建物の美観を保つほかにも、入居者の意識を高めることにも役立ちます。人間の心理として、きれいに清掃された場所は汚したり設備、機器類を乱雑に扱えない面もあります。清掃を通して、入居者とのコミュニケーションが深まるといった効果もあります。

ただ、こうした清掃も管理形態によりましてオーナー様のご負担の内容が違ってきます。ご自身での清掃作業が時間や距離的な問題等のため、負担に感じる場合は、遠慮なくご相談ください。

感じさせない、あるいは古いなりに落ち着いた清潔感に満ちた雰囲気を醸し出せば、それが立派なセールスポイントになり、部屋を探しているお客様の背中を押すことに

情報パック　「住生活基本計画」（計画期間：令和３年度～令和12年度）

世帯数は令和５年をピークに減少に転じる見込み
高齢者世帯数は今後10年間緩やかな増加

新たな時代における住宅政策の指針として、計画期間が令和３年度から令和12年度に及ぶ、「住生活基本計画」が国土交通省から公表されました。

同省では今後、この計画に基づき関係行政機関と連携し、一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて取り組む、としています。そこで、これから10年にわたって国民の住生活に影響を及ぼすとみられる「住生活基本計画」のポイントを見ていきたいと思います。

住生活をめぐる現状と課題について、「我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和５年の5,419万世帯をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の４割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和14年の2,029万世帯をピークに減少に転じる見込みである」と捉えています。

高齢者世帯数については、「増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとどまる見込みである」とし、「在留外国人の数は、直近10年間で約80万人増加し、約293万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している」と見ています。

「契約・取引プロセスのDXの推進」が基本的な施策として取り上げられる

一方、新技術の活用、DX（デジタル・トランスフォーメーション）の進展については、「５Ｇ等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDXが進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている」と大きな流れを説明。また、「住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている」と展望しています。

なお、新技術を活用した住宅の契約・取引については、「持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進」を基本的な施策として取り上げています。

十条近況報告

オンライン授業が浸透した影響で、しばらく若人の姿が無く寂しい限りだったこの町に学生さん達が戻って来ました！

女学生達に人気だった当社の並びにあるたい焼き屋さんにも多くの学生さんが列をなし、手にした厚つ厚つのたい焼きを美味しそうに頬張っている姿を見ると、かつての賑やかな日常が戻りつつあるようで、春の到来とともになんとなく気分も踊らされて来ます。

西口駅前の再開発は順調に進んでいるようで、今は大きな円柱状の柱が表れ始めたり、これまでの駅前ロータリーが閉鎖されて仮設ロータリーに変更されたりで、なんだかとても慌ただし毎日です。令和６年完成予定のタワーマンションは下層部分が商業施設になり、遊歩道も出来るようです。この再開発を機にこの町がより洗練されてお洒落な感じに生まれ変われば、より一層若いエネルギーに満ち溢れた魅力ある場所になるのでは？と期待を寄せております。当社もその一役を担う事が出来るよう日々頑張って行きたいと思います。

（管理部　山田）

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。